

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



Hoch hinaus: Nach der Zielfindungsphase kann sich ein Bauherr mit dem Sonderkündigungsrecht vom Architekten trennen.

Foto Frank Röth

## Schwierige Trennung vom Architekten

Der Bauherr kann viel sparen, wenn er den Architektenvertrag im richtigen Moment kündigt. Dafür sind die Formvorschriften zu kennen. Sonst kommt es zu Überraschungen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

**B**auherren sind im Honorarrecht für Architekten und Ingenieure meist unerfahren. Das sollte aber nicht auf der anderen Seite gelten: Architekten und Ingenieure müssen sich mit wirksamen Honorarvereinbarungen auskennen. Allerdings stellen sich die Kenntnisse darüber in der Praxis selten als selbstverständlich dar. Das gilt zumindest für das, was die höchstrichterliche Rechtsprechung den Planern seit Jahrzehnten ins Stammbuch geschrieben hat. Die honorarrechtlichen Überraschungen sind groß und verursachen erhebliche Frustrationen. Die Konflikte sind vorzeichnet.

Ein williger Bauherr wollte im ländlichen Raum zwischen Hamburg und Bremen auf einem großzügig geschnittenen Grundstück ein sehr komfortables Anwesen für mehrere Millionen Euro zur privaten Wohnnutzung errichten. Dieser Mensch war noch unerfahren im Baubereich und beauftragte selbst einen Gebäudeplaner.

Dieser legte dem Bauherrn einen Architektenvertrag vor, in welchem die Vollarchitektur schon als geschuldetes Leistungssoll aufgeführt ist. Das ist weit verbreitet. Dazu sind von der Grundlagenermittlung bis zur Objektüberwachung alle Leistungen der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung aufgeführt.

Der Vertrag beschreibt allerdings nicht, wie das Projekt konkret aussehen soll. Es fehlen Nutzungseinheiten und Qualitätsanforderungen. Für alle Leistungsphasen wird ein Pauschalhonorar für den Architekten angegeben.

### Der Bauherr ist frustriert

Schleppend, aber mit einer gewissen Beharrlichkeit schreiten die Leistungen des Planers voran. Beim Bauherrn wächst jedoch der Unmut: Die Bearbeitungsintensität reicht ihm nicht, der Planer ist häufig nicht zu erreichen, hält Zusagen nicht ein und reicht Unterlagen verspätet ein. Kurz: Die Frustrationswerte steigen.

Die Baugenehmigung ist beantragt. Der Geduldssaden des Bauherrn reißt. Er trägt sich mit dem Gedanken, sich vom Architekten zu lösen. Zwar sind vertragliche Pflichtverletzungen nicht so erheblich, dass dies eine außerordentlich berechnete auftraggeberseitige Kündigung rechtfertigt. Dennoch kann der Bauherr jederzeit das begründete Vertragsverhältnis kündigen.

Dafür kommt regelhaft das „Reuegeld“ auf ihn zu. Einerseits sind die bisherigen Leistungen des Architekten zu zahlen sowie auch die beauftragten Leistungen, die noch nicht vollendet

sind. Der Architekt muss sich lediglich die Aufwendungen von seinem Honorar abziehen lassen, die er durch Aufhebung des Vertrages einspart. Dazu ist auch aufzurechnen, was er durch anderweitige Verwendung der Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

Bemerkenswert zeigt dieser Fall, dass der Architektenvertrag nicht ein Wort verliert über die Zielfindungsphase, die seit dem Jahr 2018 zum Architektenrecht gehört. Auch fehlt ein Sonderkündigungsrecht, das dem Auftraggeber zur Verfügung steht. Wenn beide Seiten wesentliche Planungsziele und Überwachungsziele noch nicht vereinbart haben, muss der Planer eine Planungsgrundlage erstellen, um diese Ziele zu ermitteln. Der Architekt legt mit dieser Grundlage eine Kosteneinschätzung vor. Das ist der gesetzliche Leitgedanke.

### Die Zielfindungsphase hat Vorteile

Wenn sich die konkreten Vorstellungen des Bauherrn schon festhalten lassen, braucht es nicht mehr zwingend eine Zielfindungsphase. Allerdings ist dies dann auch festzuhalten: Der Verzicht auf die Zielfindungsphase ist im Vertrag zu verankern mitsamt einer Erörterung darüber zwischen Architekt und Bauherr. Ohne eine solche Regelung ist die Zielfindungsphase nötig.

Gerade für den Bauherrn ist dieses Vorgehen sinnvoll. Mit den Unterlagen des Planers, mit den Planungsgrundlagen und mit der Kosteneinschätzung kann sich der Bauherr konkret mit dem Projekt auseinandersetzen. Stoßen diese Grundlagen und die erwartenden Kosten nicht auf Gegenliebe, kann der Bauherr sich frühzeitig vom Vertrag lösen.

Soweit der Planer die Zielfindungsphase durchschritten und dem Bauherrn die notwendigen Informationen überreicht hat, kann der Auftraggeber sein Sonderkündigungsrecht nutzen. Dafür räumt der Gesetzgeber eine Frist von zwei Wochen ein. In dieser Zeit nach der Übergabe der Unterlagen darf der Bauherr das Sonderkündigungsrecht ausüben.

Eine Kündigung hat vor allem Folgen für das Honorar. Damit die Frist von zwei Wochen beginnt, muss der Architekt die Unterlagen in Textform überreichen – und dabei auch über das Kündigungsrecht mitsamt Rechtsfolgen und der genauen Frist informieren. Das ist zwingend, wenn der Bauherr Verbraucher ist und nicht unter Berücksichtigung gewerblicher Zwecke ein Objekt plant, umbaut oder saniert. Ohne eine solche Mitteilung beginnt auch die Zweiwochenfrist nicht.

Der Bauherr kann sich durch eine Sonderkündigung nach der Zielfin-

dungsphase vom Vertrag lösen. In dem Fall schuldet er dem Planer die Vergütung für die Leistungen, die dieser bis zur Zielfindungsphase erbracht hat. Allerdings schuldet er nun keine weiteren Honorare – selbst dann nicht, wenn der Vertrag die Vollarchitektur als Auftragsinhalt beinhaltet.

Doch die Frage ist, was für das Honorarrecht unter der Zielfindungsphase zu verstehen ist. Im Gesetz findet sich keine Begriffsbestimmung als Legaldefinition. In der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sind die ersten aufgeführten Teilleistungen das Analysieren der Grundlagen, das Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten und das Abstimmen der Zielvorstellungen. Diese Punkte als Teil der Vorplanung sowie die Grundlagenermittlung können auf Zielkonflikte hinweisen. Erkennen lässt sich das, nachdem die Planungsziele und Überwachungsziele festgelegt sind.

### Das Honorar unterscheidet sich stark

Für die Höhe des Honorars sind die Konsequenzen erheblich. Das zeigt ein Beispiel: Die anrechenbaren Kosten kommen auf zwei Millionen Euro, das Objekt liegt in der Honorarzone III, es gelten der Basishonorarsatz und das im Architektenvertrag vollumfänglich übertragene Leistungsbild von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung (das bedeutet 100 Prozent). Nach der HOAI-Bewertung beträgt das Nettohonorar damit 214.108 Euro.

Nun kündigt der Bauherr den Architektenvertrag – als freie Kündigung, da außerordentliche Kündigungsgründe nicht vorliegen. Der Architekt ist schon bis zur Genehmigungsplanung gekommen. Damit ergibt sich folgendes Honorar: Der erste Teil ist die Vergütung für die beauftragten und erbrachten Leistungen der Grundlagenermittlung bis zur Genehmigungsplanung (27 Prozent) von 57.809,16 Euro. Der zweite Teil ist der Anteil der beauftragten Leistungen, die durch die Kündigung nicht mehr anfallen: Das entspricht einem Honoraranteil von 156.298,84 Euro.

Der dritte Teil sind die Ersparnisse des Planers, die vom Honorar abzuziehen sind. Diese fallen mit 2500 Euro nur gering aus. Kompensationsaufträge oder Füllaufträge liegen regelhaft bei Architektenbüros nicht vor. Ein weiterer Abzug diesbezüglich entfällt damit. Folglich erhält der Auftraggeber eine Nettohonorarforderung von 211.608 Euro.

Wenn der Bauherr nun nach der Zielfindungsphase gekündigt hat, ändert sich die Honorarbewertung: Mit der Nettogesamtsumme von 214.108 Euro fallen die Bewertung der Zielfindungsphase für die Grundlagenermittlung mit zwei Prozent und die dargestellten zwei Teilleistungen aus der Vorplanung mit rund ein Prozent an. Das macht zusammen einen Anteil von drei Prozent und somit noch ein Nettohonorar von 6423,24 Euro. Das ist ein deutlicher Unterschied zwischen einer Sonderkündigung nach der Zielfindungsphase und einer freien Kündigung.

Nach dem Gesetz kann der Architekt zwar im Fall der Sonderkündigung die Vergütung verlangen, die alle erbrachten Leistungen umfasst, bis der Auftraggeber den Vertrag kündigte. Dadurch würde das Honorar noch um die Genehmigungsplanung steigen. Jedoch wird sich der Bauherr regelhaft darauf berufen können, dass der Planer die Pflicht zur Belehrung verletzt hat.

Hätte der Architekt den Bauherrn allerdings darüber informiert, hätte sich der Auftraggeber auf sein Kündigungsrecht berufen können. Da dieser kein Interesse an weiteren Planungsleistungen gehabt hätte, wäre frühzeitig eine Ver-

tragsauflösung möglich gewesen. Dadurch wäre eine weitere Honorierung nicht angefallen.

Wenn der Bauherr nun schon ein höheres Honorar gezahlt hätte, stünden diesem ein Schadenersatzanspruch und Honorarrückzahlungen zu – bis zu dem Betrag, der die erbrachten Leistungen der Zielfindungsphase umfasst. Das muss der Bauherr beachten, um nicht zu viel zu bezahlen. Aber auch der Architekt sollte das bedenken, damit sein Honorar hoch genug ausfällt.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU).